

Årsrapport 2022

AB Svenska Bostäder

Rapport från
stadsrevisionen

Dnr: RVK 2023/38

Den kommunala revisionen är kommunfullmäktiges kontrollinstrument för att granska den verksamhet som bedrivits i nämnder och bolag. Stadsrevisionen i Stockholm stad granskar nämnders och styrelser ansvarstagande för att genomföra verksamheten enligt kommunfullmäktiges uppdrag. Stadsrevisionen omfattar både de förtroendevalda revisorerna, lekmannarevisorerna och revisionskontoret.

I årsrapporter för nämnder och bolagsstyrelser sammanfattar stadsrevisionen det gångna årets granskningar och bedömningar av verksamheten. Granskningar som genomförs under året kan också publiceras som revisionsrapporter.

All rapportering finns på stadsrevisionens hemsida, start.stockholm/revision. Rapporterna kan också beställas från revisionskontoret, revision.rvk@stockholm.se.

Till

AB Svenska Bostäder

Årsrapport 2022

Lekmannarevisorn har avslutat revisionen av AB Svenska Bostäders verksamhet under 2022.

Härmed överlämnas bifogad årsrapport till AB Svenska Bostäders styrelse för yttrande senast den 30 juni 2023. Av yttrandet bör det framgå vilka åtgärder som bolaget avser att vidta gällande revisionens rekommendationer.

Carsten Friberg
Lekmannarevisor

Sammanfattning

I denna rapport redovisas resultat och bedömningar utifrån revisionskontorets granskningar.

Verksamhet och ekonomi

AB Svenska Bostäder bedöms från ekonomisk synpunkt ha bedrivit verksamheten på ett tillfredsställande sätt. Vidare bedöms bolaget delvis ha bedrivit verksamheten på ett ändamålsenligt sätt. Bolaget uppnår inte två av de mål som kommunfullmäktige beslutat om och som omfattar bolagets kärnuppdrag. Det gäller målsättningar inom områdena bostadsproduktion och hållbarhet.

Bedömningen grundar sig i huvudsak på om resultatet är förenligt med kommunfullmäktiges mål för verksamheten samt om lagstiftning och andra föreskrifter efterlevts.

Under året har revisionskontoret genomfört granskningar som omfattat bolagets arbete med kompetensförsörjning samt folkbokföring och oriktiga hyresförhållanden. Några utvecklingsområden har identifierats, bl.a. utveckla bolagsövergripande analys för att säkerställa behovet av verksamhetskritisk kompetens samt att utveckla former för arbetet med oriktiga hyresförhållanden i samverkan med de andra bostadsbolagen.

Intern kontroll

Den samlade bedömningen är att bolagets styrning, uppföljning och kontroll av verksamheten i huvudsak har varit tillräcklig. Arbetet med den interna kontrollen är en integrerad del i styrning och uppföljning. Vidare finns delvis systematiskt ordnade kontroller i organisation, system, processer och rutiner. Arbetet behöver utvecklas ytterligare genom att säkerställa att linjeorganisationen löpande genomför och dokumenterar kontroller.

Uppföljning av tidigare års granskningar

Bolaget har delvis vidtagit åtgärder utifrån revisionens rekommendationer i föregående års granskningar. De väsentligaste rekommendationerna som återstår att genomföra är att utveckla dokumenterad systematisk uppföljning/egenkontroll i linjeorganisationen samt säkerställa efterlevnad till dataskyddsförordningen.

Innehåll

1. Årets granskning	1
2. Verksamhet och ekonomi	2
2.1 Verksamhetsmässigt resultat.....	2
2.2 Ekonomiskt resultat.....	4
2.2.1 <i>Finansiellt resultat</i>	4
2.2.2 <i>Investeringar</i>	5
3. Intern kontroll	7
4. Fördjupade granskningar.....	9
4.1 Bolagets arbete med kompetensförsörjning	9
4.2 Folkbokföring och oriktiga hyresförhållanden	10
5. Uppföljning av tidigare års granskning	13
Bilaga 1 – Uppföljning av lämnade rekommendationer	14
Bilaga 2 – Bedömningskriterier	17

1. Årets granskning

Årligen prövar lekmannarevisorn om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och om bolagets interna kontroll är tillräcklig.

Den årliga revisionen omfattar granskningar och bedömningar inom följande områden:

- Verksamhet och ekonomi
- Intern kontroll

Revisionen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, andra tillämpliga lagar, reglementet för stadsrevisionen, god revisionssed i kommunal verksamhet och utifrån bolagsordning samt fastställda ägardirektiv. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge en rimlig grund för bedömning av bolagets verksamhet. Kriterier för bedömning redovisas i bilaga 2.

I rapporten redovisas resultat och bedömningar utifrån revisionsårets granskningar. En uppföljning av hur bolaget har åtgärdat rekommendationer i tidigare års granskning redovisas översiktligt i rapporten och mer detaljerat i bilaga 1.

Lekmannarevisorn för bolaget är Carsten Friberg och suppleant är Barbro Ernemo. I granskningen har lekmannarevisorn biträtt av revisionskontoret. Granskningen har genomförts av granskningsansvarig Mari Önnevall med flera vid revisionskontoret. Parallellt med lekmannarevisionen har revision utförts enligt aktiebolagslagen 9 kap. under ledning av auktoriserad revisor Magnus Fredmer vid EY.

Lekmannarevisorn granskar om bolaget sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Räkenskaperna granskas av den auktoriserade revisorn. Bolagets interna kontroll granskas både av lekmannarevisorn och av den auktoriserade revisorn. Under granskningsåret har planering, information och samverkan skett mellan lekmannarevisorn och den auktoriserade revisorn.

Årsrapporten har faktakontrollerats av bolaget.

2. Verksamhet och ekonomi

I detta avsnitt redovisas granskning av om bolagets resultat är förenligt med kommunfullmäktiges mål och ägardirektiv samt om bolaget följt de beslut, riktlinjer, lagstiftning och andra föreskrifter som gäller för bolaget. Vidare redovisas om bolaget har genomfört sitt uppdrag med tillgängliga resurser.

2.1 Verksamhetsmässigt resultat

Bolaget bedöms delvis ha bedrivit verksamheten på ett ändamålsenligt sätt. Bedömningen grundar sig på granskning av bolagets redovisning och på de granskningar som genomförts under året.

Bolaget har redovisat resultat av beslutade mål. Redovisningen ger rimliga förutsättningar för att bedöma måluppfyllelse.

I bolagets rapportering anges att bolaget bidrar till att uppfylla fullmäktiges samtliga inriktningsmål. Bolaget bedömer att nio av kommunfullmäktiges elva mål som berör bolaget har uppfyllts. Två av verksamhetsmålen som omfattar bolagets kärnuppdrag redovisas som delvis uppfyllda. Det gäller målsättningen om bostadsbyggande och målen om energieffektiviseringar och hållbarhet. Uppföljning av ägardirektiven ingår i bolagets rapportering. Bolaget har formulerat aktiviteter och i vissa fall indikatorer till ägardirektiven. Revisionskontoret har översiktligt följt upp hur bolaget arbetar med fullmäktiges ägardirektiv.

Jämfört med föregående år har utfallet för verksamhetsmålet ”Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i” förbättrats och uppnås i år. De senaste åren har utfallet för de indikatorer som ger underlag för hyresgästernas upplevda trygghet och nöjdhet med service och bostad hamnat under årsmålet. I år ses ett utfall strax under målvärde som sammantaget med genomförda aktiviteter utgör underlag för bolagets bedömning. Kundenkäten genomfördes under våren 2022, därefter har det skett ett antal våldsdåd i några bostadsområden.

Kommunfullmäktiges direktiv att ”Säkerställa att stockholmarna som kommer i kontakt med stadens verksamheter behandlas och bemöts likvärdigt och respektfullt” har inte uppnåtts. Direktivet följs upp genom bolagets kundenkät och resultatet når inte årsmålet. Bolaget beskriver att arbetet med att öka nöjdheten fortsätter inom olika uppstartade projekt. Vidare har bolaget vidtagit åtgärder efter revisionens granskning av arbetet med klagomål och synpunkter som genomfördes 2020.

Verksamhetsmålet ”Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov” bedöms uppnås delvis. Målet om 200 påbörjade bostäder nås inte (utfall 92). Åtgärder har vidtagits, bland annat genom att påbörja ett arbete med att upprätta en nybyggnadsstrategi. Även målet om att 50 procent av producerade bostäder ska vara Stockholmshus har inte uppnåtts då utfallet är 0.

Bolaget redovisar avvikelser i två planerade byggstarter under året. Det ena projektet med 50 planerade studentlägenheter kommer inte att genomföras på grund av en dom i mark och miljööverdomstolen. Det andra projektet, som omfattar 140 bostäder, är uppskjutet på grund av för höga anbud i en upphandling. Bolaget redovisar att det under året sett en snabbt ökande prisnivå gällande byggmaterial vilket påverkar både ny- och ombyggnadsprojekt. Bolaget följer utvecklingen och har inlett ett internt arbete för att möta kostnadsutvecklingen genom att se över ändrade arbetssätt för inköp, samverkan och tekniska val. Målsättningen om 500 färdigställda lägenheter (utfall 572) nås liksom antal lägenheter i bolagets projektportfölj (mål 4 300, utfall 4 500). Ägardirektivet om att verka för att studentbostäder byggs har genomförts genom att 87 studentlägenheter har påbörjats under året.

Verksamhetsmål om att ”Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö” bedöms uppnås delvis. Bolaget rapporterar att utvecklingen med ökad energianvändning som sågs 2021 är bruten. Målet om 5 procent relativ energieffektivisering till 2023 bedöms av bolaget vara utmanande, men inte omöjligt, att nå. Åtgärder som vidtagits är till exempel utbyte av äldre maskiner i tvättstugor, samt byte av belysningskällor till LED. Bolaget når inte målsättningen för indikatorn el- och värmeproduktion baserad på solenergi. Det redovisas bland annat bero på att en solvärmeanläggning är ur funktion sedan våren 2022. Enligt bolaget är anläggningen felkopplad och åtgärder redovisas ha försenats på grund av att andra akuta arbeten behövt prioriteras. Bolaget når, liksom föregående år, inte målet om 90 procent andel hämtställen med matavfallsinsamling (utfall 77 procent). Ett arbete pågår för att slutföra införandet av matavfallsinsamling på alla platser där sortering är möjlig. Arbetet påverkas av långa leveranstider för kärll samt att stadens optiska sorteringsanläggning inte är färdigställd.

Under året har granskning skett av bolagets arbete med kompetensförsörjning och om bolaget bedriver ett ändamålsenligt arbete för att identifiera och motverka felaktig folkbokföring och oriktiga hyresförhållanden. Granskningarna visar bland annat att former för arbetet med oriktiga hyresförhållanden behöver utvecklas i samverkan

med de andra bostadsbolagen (se vidare avsnitt 4.2) och att bolagsövergripande analysarbete med fokus på verksamhetskritisk kompetens behöver utvecklas (se vidare avsnitt 4.1)

Revisionskontorets granskning visar att det finns grund för bolagets målbedömning.

2.2 Ekonomiskt resultat

Bolaget bedöms ha bedrivit verksamheten på ett från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

2.2.1 Finansiellt resultat

Revisionskontoret har granskat tertialrapporter och bokslut med inriktning på bolagets prognoser och resultat efter finansnetto samt investeringsutfall.

Bolagskoncernen redovisar följande utfall och avvikelser för år 2022:

Resultat (mnkr)	Budget 2022	Utfall 2022	Avvikelse 2022	Avvikelse 2022, %	Utfall 2021
Intäkter	3 177	3 300	123	4 %	3 277
Kostnader	- 2 838	- 2 880	42	1 %	2 727
Varav av- och nedskrivningar	- 906	- 971	65	7 %	- 915
Finansnetto	- 110	- 104	6	1 %	- 91
Jämförelsestörande poster	0	254		100 %	587
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	229	570	341	149 %	890
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt samt exklusive jämförelsestörande poster	229	316	87	38 %	303

AB Svenska Bostäder resultat före bokslutsdispositioner och skatt (exklusive jämförelsestörande post) uppgår till 316 mnkr, vilket är 87 mnkr högre än fullmäktiges resultatkrav. Bolaget har avyttrat delar av Vällingby centrum (6 av totalt 11 fastigheter) och genomfört en bostadsrättsombildning under året. Reavinsten för försälj-

ningarna uppgick till 253,5 mnkr. Resultat före bokslutsdispositioner och skatt (inklusive jämförelsestörande post) uppgår till 570 mnkr.

Bolagets intäkter uppgår till 3 300 mnkr, vilket är 123 mnkr (4 procent) högre än budget. Vilket hänförs till bland annat på högre hyresintäkter för bostäder och lokaler (cirka 140 mnkr) än budgeterat, beroende på utfallet av den årliga hyresförhandlingen för bostäder samt en ökning av omsättningshyror för lokaler.

Bolagets kostnader exkl. avskrivningar och finansiella poster uppgår till 1806 mnkr, vilket är linje med budget. Bolaget redovisar högre kostnader än budgeterat för reparationer, bland annat akuta reparationer efter vattenskador och andra försäkringsskador. Bolaget har under året genomfört ett analys- och planeringsarbete i syfte att identifiera och starta upp lämpliga åtgärder gällande vattenskador. Vidare redovisas högre kostnader än budgeterat för fastighetsskötsel där de största avvikelserna avser snöröjning och städning. Bolaget har haft lägre administrativa kostnader än budgeterat vilket bland annat beror på personalvakanser och lägre kostnader för konsulter och kommunikationsinsatser.

Jämfört med 2021 har verksamhetens intäkter ökat med 23 mnkr, vilket bland annat hänförs till ökande hyresintäkter för bostäder och lokaler. Bolagets kostnader exkl. avskrivningar och finansiella poster har ökat med 82 mnkr jämfört med 2021, vilket bland annat beror på högre kostnader för reparationer och fastighetsskötsel.

Bolaget har förklarat avvikelserna på ett tillfredsställande sätt.

2.2.2 Investeringar

Investeringsverksamhet (mnkr)	Budget 2022	Utfall 2022	Avvikelse 2022	Budget-avvikelse 2021
Investeringar	1 900	1 475	- 425	- 463

Bolagets utfall för investeringsverksamheten avviker med 425 mnkr i förhållande till budget. Bolaget rapporterar avvikelser inom större nyproduktionsprojekt (167 mnkr lägre än budget) och större ombyggnationer (125 mnkr lägre än budget). Även utfallet för mindre investeringsprojekt blev lägre än budgeterat, 133 mnkr. Den totala avvikelsen jämfört med budget är densamma som 2021 (22 procent).

Enligt bolagets redovisning beror avvikelsen inom nyproduktion i huvudsak på projekt som skjutits fram vilket berott på förändringar i

planeringsarbete liksom i genomförande. Det har handlat om åtgärder av mer administrativ karaktär men också mer omfattande arbete som genomlysningar av projektekonomi utifrån förändrad kostnadsbild beroende på omvärldsfaktorer. Inom ombyggnation beror avvikelserna bland annat på förändrade tidsplaner utifrån omvärldsfaktorer samt ändrad omfattning av projekten utifrån bolagets underhållspolicy som framhåller varsam reovering. I ett av de större projekten redovisas att det rådande marknadsläget har påverkat priset positivt i genomförd upphandling.

Prognossäkerheten avviker både inom nyproduktion och ombyggnation. I samband med tertialrapport 2 prognostiserade bolaget att utfall för helår skulle understiga budget med 229 mnkr. Bolaget redovisar att ett flertal investeringsprojekt, stora och mindre, har bromsats för genomlysning vilket bedöms ha varit negativt för årets utfall men nödvändigt för att säkerställa ekonomisk stabilitet i projekten. Vidare finns ett antal projekt där bolaget inväntar tillstånd eller motsvarande, vilket bedöms påverka prognossättning. Utöver detta redovisas att personalvakanser till viss del försenat projektstarter. Bolaget har förklarat avvikelserna på ett tillfredsställande sätt.

3. Intern kontroll

I detta avsnitt redovisas en granskning av bolagets interna kontroll. Av granskningen framgår bland annat i vilken utsträckning den interna kontrollen är en integrerad del i verksamhetens styrning och uppföljning. Vidare om det finns systematiskt ordnade kontroller i organisation, system, processer och rutiner.

Den samlade bedömningen är att bolagets styrning, uppföljning och kontroll av verksamheten i huvudsak har varit tillräcklig.

Arbetet med den interna kontrollen är en integrerad del i styrning och uppföljning och sker främst genom bolagets digitala ledningssystem som är sammankopplat med intranätet. Årets granskning av bolagets arbete med kompetensförsörjning visar dock att det finns ett behov av en förbättrad uppföljning av aktiviteter inom området blir genomförda. Vidare behöver anvisningar tas fram för dokumentation och förvaring av information som inhämtas i arbetet med kompetensförsörjning (se avsnitt 4.1).

Bolaget har en organisation med tydlig fördelning av ansvar och befogenheter för att stödja verksamheten och förhindra avsiktliga samt oavsiktliga fel. Det finns riktlinjer och rutiner som bidrar till att säkerställa att verksamhetens mål uppfylls och att föreskrifter följs och det pågår ett fortlöpande arbete med att identifiera områden som eventuellt saknar styrdokument.

Bolaget genomför årliga analyser som fångar upp väsentliga risker, hur de ska hanteras för att verksamhetens mål ska uppnås och har i sin internkontrollplan fastställt vilka åtgärder som ska hantera prioriterade risker. Den bolagsövergripande riskanalysen fångar dels upp väsentliga risker som identifierats på avdelningsnivå och dels strategiska risker på övergripande nivå.

Det finns delvis systematiskt ordnade kontroller i organisation, system, processer och rutiner. Revisionskontoret har noterat att de systematiska kontrollerna i några fall är svåra att följa upp i avseendet hur de omhändertar risken eftersom de är alltför allmänt beskrivna. En granskning har genomförts av om bolaget bedriver ett ändamålsenligt arbete för att identifiera och motverka felaktig folkbokföring och oriktiga hyresförhållanden. Granskningen visar att vissa kontroller genomförs under handläggningen men att arbetet kan utvecklas genom att genomföra systematiska kontroller av folkbokföring en tid efter inflyttning.

Revisionskontoret har tidigare år rekommenderat bolaget att utveckla systematisk uppföljning/egenkontroller i linjeorganisationen samt säkerställa att dessa dokumenteras. Bolaget har under

året vidtagit vissa åtgärder för att förbättra den systematiska uppföljningen, till exempel inom processen klagomål och synpunkter och i arbetet med att efterleva dataskyddsförordningen. Vidare genomför centrala funktioner inom bolaget genomlysningar av processer. Det är dock viktigt att även linjeorganisationen genomför och dokumenterar kontroller för att säkerställa att arbetet är effektivt och att det finns följsamhet till lagar, förordningar och styrdokument. Sammantaget kvarstår ett utvecklingsbehov gällande löpande uppföljning av det egna arbetet.

Bolaget har i huvudsak en tillfredsställande uppföljningsstruktur och som utvecklats senaste åren. Rapporteringen ger en aktuell, rättvisande och tillförlitlig information om verksamhet och ekonomi. Revisionskontoret har rekommenderat bolaget att involvera styrelsen mer i det strategiska arbetet kring prioritering av miljörelaterade åtgärder och att väsentliga direktiv och styrdokument ska antas av dotterbolaget AB Stadsholmen. Bolaget har under året vidtagit åtgärder och utvecklat de skriftliga underlagen inför styrelsebeslut om ny- och ombyggnadsprojekt så att de omfattar miljörelaterade åtgärder. Bolaget har även säkerställt att ägardirektiv och styrdokument av väsentlig betydelse antas och revideras av dotterbolagets styrelse.

Bolaget har i huvudsak system och rutiner för uppföljning av verksamhet som uppdragits åt annan att utföra. Dock finns behov av att vidareutveckla området. Bolaget redovisar att ett utvecklingsarbete har påbörjats inom bolagets inköpsavdelning avseende uppföljning av avtal med värde över två miljoner kronor. Däremot återstår ett utvecklingsarbete avseende avtal med lägre värde samt avtal som hanteras inom linjeorganisationen.

4. Fördjupade granskningar

4.1 Bolagets arbete med kompetensförsörjning

En granskning har genomförts av Svenska Bostäders kompetensförsörjningsarbete i syfte att bedöma om arbetet är långsiktigt och strukturerat. Den sammanfattande bedömningen är att Svenska Bostäder behöver utveckla uppföljningen.

Swedish standards institute, SIS, beskriver kompetensförsörjning som en strategisk fråga för att säkra rätt kompetens på rätt plats i rätt tid. Viktiga områden är bland annat att attrahera och rekrytera inför framtida utmaningar samt säkra långsiktig tillgång på nyckelkompetens. Vilket även är områden som lyfts fram som viktiga i kommunfullmäktiges budget. Bolaget genomförde under 2020 en första kompetensinventering och planerar att fortsättningsvis genomföra detta vartannat år. Inventeringen skulle enligt instruktion till cheferna starta med att kartlägga medarbetarnas kompetenser genom att utgå från befintliga kravprofiler. Därefter skulle en analys genomföras av enhetens/avdelningens behov på kort och lång sikt, genom att ett antal frågeområden gemensamt diskuterades i arbetsgrupperna. Frågeområden som skulle diskuteras var till exempel gruppens nuvarande kompetens, identifiering av verksamhetskritiska yrkesroller och arbetsuppgifter samt påverkande in- och omvärldsfaktorer så som planerade verksamhetsförändringar närmsta åren samt arbetsgruppens åldersstruktur. Sammantaget skulle detta skapa underlag för identifiering av kompetensgap både på individ- och gruppnivå. Cheferna instruerades att ta stöd av HR-avdelningen vid behov för att diskutera eventuella kompetensgap och hur de skulle hanteras, till exempel behov av att revidera kravprofiler.

Granskningen visar att det inte skett någon strukturerad uppföljning av att kompetensinventeringen genomförts samt vad enhetens/avdelningens analys visade. Det har i granskningen inte kunnat verifieras att kartläggning och analys genomförts för en av de granskade avdelningarna. Enligt muntlig uppgift ska den ha genomförts, men skriftlig dokumentation, både av kartläggningar och analys, saknas. Det uppges sannolikt att materialet har förvarats hos chef och gallrats i samband med att denne slutat sin anställning. För den andra granskade avdelningen har det verifierats att kartläggningar genomförts men någon avdelningsgemensam analys har enligt uppgift inte genomförts. Som en del i kompetensförsörjningsarbetet ska cheferna, utöver kompetensinventering, genomföra

ersättarplanering, identifiera blivande chefer i samband med medarbetarsamtal samt genomföra avslutningssamtal. Det finns inte något krav på rapportering av avslutningssamtal till HR-avdelningen. Det sker ingen bolagsövergripande analys av den insamlade informationen till exempel om liknande kompetensgap finns inom flera avdelningar, om likartade synpunkter lämnas från medarbetare som avslutar sin anställning eller om avdelningsanalyser av framtida behov liknar varandra eller skiljer sig åt. En bolagsövergripande analys bedöms vara viktig för planering av relevanta aktiviteter som är möjliga att följa upp. En förutsättning för att en samlad analys ska kunna genomföras är att informationen finns tillgänglig. I granskningen framkommer inga anvisningar om hur till exempel kartläggningarna ska förvaras eller krav på dokumentation av analys.

Bolaget rekommenderas att:

- Utveckla rutiner som säkerställer hantering och förvaring av information som inhämtas i kompetensförsörjningsarbetet.
- Följa upp linjeorganisationens kompetensförsörjningsarbete samt utveckla bolagsövergripande analysarbete med fokus på verksamhetskritisk kompetens.

4.2 Folkbokföring och oriktiga hyresförhållanden

En granskning har genomförts i syfte att bedöma om stadens bostadsbolag bedriver ett ändamålsenligt arbete för att identifiera och motverka felaktig folkbokföring och oriktiga hyresförhållanden. Granskningen visar att bolaget delvis har arbetssätt för att identifiera och åtgärda felaktigheter i folkbokföring och oriktiga hyresförhållanden.

Folkbokföringslagen (1991:481) slår fast att en person ska vara folkbokförd där han eller hon är att anse som bosatt. Uppgifter i folkbokföringen är centrala vid exempelvis utbetalningar från välfärdssystemen och vid samhällsplanering. Det är brottsligt för individer att inte anmäla ändrade folkbokföringsuppgifter till Skatteverket eller att lämna felaktiga uppgifter. Oriktiga hyresförhållanden, såsom exempelvis olovlig andrahandsuthyrning och uttag av överhyra, bidrar till en skev bostadsmarknad och påverkar tryggheten i hyresfastigheter negativt. I oktober 2019 genomfördes en ändring i jordabalken (1970:994) i syfte att motverka problematiken med oriktiga hyresförhållanden, genom att bland annat ge fastighetsägare möjlighet att säga upp hyresavtal med omedelbar verkan.

Stadens bostadsbolag har i ägardirektiv fått i uppdrag att intensivt arbeta med att identifiera och motverka oriktiga hyresförhållanden.

Arbetet ska ske genom best practice mellan bostadsbolagen. Bolaget uppger att samverkan med de övriga bostadsbolagen sker löpande, men att gemensamma arbetssätt inte har definierats.

Bostadsförmedlingen i Stockholm AB ansvarar för förmedling av hyresgäster till stadens bostadsbolag och genomför kontroller inför förmedling, utifrån villkor som bestämts gemensamt med bostadsbolagen. Efter att en hyresgäst förmedlats till Svenska bostäder genomför bolaget ytterligare kontroller av kundens folkbokföringshistorik och boendereferenser. Bolaget genomför även stickprovskontroller av kravuppfyllnad i var femte ärende. Vid tecknande av avtal får hyresgästen information om vilka bestämmelser och krav som gäller kring folkbokföring och oriktiga hyresförhållanden. Vid ändringar i boendet, genom exempelvis förfrågan om andrahandsuthyrning eller byten, genomför bolaget bland annat kontroll av folkbokföring. Bolaget genomför även kontroller av hyresgästernas folkbokföring två gånger per år genom att jämföra med uppgifter från Skatteverkets folkbokföringsdatabas, i syfte att uppmärksamma och utreda avvikelser. Därutöver genomförs vissa riktade uppföljningar i fastigheter där det exempelvis pågår reparationer eller byggnation. Bolaget uppger att de har planer på att införa ytterligare uppföljningsmoment av hyresgästernas folkbokföring efter att inflyttning skett, men detta har inte formaliserats än.

Bolaget har upprättat skriftliga rutiner för arbetsprocesser och de kontroller som ska genomföras löpande i arbetet.

En viktig del i arbetet med att motverka och förebygga felaktigheter i folkbokföringen och oriktiga hyresförhållanden är att anmäla uppmärksammade felaktigheter och misstanke om eller förekomst av brott till Skatteverket respektive polisen. Enligt folkbokföringslagen 32 c § är myndigheter skyldiga att anmäla misstanke om felaktigheter i folkbokföringen till Skatteverket. Kommunala bostadsbolag har inte samma lagstadgade skyldighet, men det finns inte heller några hinder för att anmäla misstanke om felaktigheter och brott. Bolaget uppger att de felaktigheter som uppmärksammas i verksamheten huvudsakligen avser ärenden där det finns uppsåt att kringgå de rådande bestämmelser som finns i lagstiftning och bolagets regler för uthyrning. Merparten av ärendena löses däremot genom att en överenskommelse träffas med hyresgästen, där hyresgästen själv begär eget utträde ur hyresavtalet. Uppgifter om felaktigheter i folkbokföringen anmäls således inte till Skatteverket i dessa ärenden och anmälan till polisen sker enbart i särskilda fall.

Bolaget rekommenderas att:

- Inrätta en systematisk uppföljning av hyresgästernas folkbokföring efter att inflyttning skett.
- Tillsammans med de övriga bostadsbolagen bryta ned och specificera hur arbetet med att identifiera och motverka oriktiga hyresförhållanden ska ske.

5. Uppföljning av tidigare års granskning

Tidigare års granskning av bolagets verksamhet har utmynnat i ett antal rekommendationer. Revisionen gör årligen uppföljningar för att bedöma om bolaget har vidtagit åtgärder utifrån tidigare lämnade rekommendationer. Rekommendationer som följts upp under 2022 redovisas i bilaga 1.

Uppföljning visar att bolaget delvis har vidtagit åtgärder utifrån revisionens rekommendationer. De väsentligaste rekommendationerna som återstår att genomföra är att utveckla dokumenterad systematisk uppföljning/egenkontroll i linjeorganisationen samt säkerställa efterlevnad till dataskyddsförordningen.

Bilaga 1 – Uppföljning av lämnade rekommendationer

Årlig och fördjupad granskning

Års-rapport	Rekommendation	Åtgärder vidtagits (Ja/delvis/nej)	Kommentar
ÅR 2020	<p>Klagomål och synpunkter Bolaget rekommenderas att säkerställa enhetliga arbetssätt exempelvis genom att ta fram styrdokument och processbeskrivningar för alla funktioner som tar emot klagomål och synpunkter,</p> <p>utveckla systematisk uppföljning av att klagomål och synpunkter blir hanterade enligt styrdokument och processer</p>	Ja	<p>Bolaget har tagit fram en rutin för hantering av klagomål, synpunkter, förbättringsförslag och avvikelser. Rutinen beskriver hantering för samtliga medarbetare. Bolaget beskriver rutinen som ett levande dokument som kommer att utvecklas ytterligare.</p> <p>Vidare har bolaget inrättat en funktion, kundvägledare, som bland annat systematiskt ska följa upp att ärenden hanteras och genomföra rotorsaksanalyser i återkommande ärenden.</p>
ÅR 2020	<p>Intern kontroll Bolaget rekommenderas att utveckla systematisk uppföljning/egenkontroll i linjeorganisationen samt säkerställa att dessa dokumenteras.</p>	Delvis	<p>Bolaget har utvecklat internrevisionen, till exempel genom genomlysningar av processer som innefattar kontroll av efterlevnad. Det finns ett fortsatt utvecklingsbehov gällande verksamheternas egenkontroll av regel- och processefterlevnad samt dokumentation av denna.</p>
ÅR 2021	<p>Intern kontroll och styrning av AB Stadsholmen Bolaget rekommenderas att säkerställa</p> <p>att ägardirektiv och styrdokument av väsentlig betydelse antas och revideras av dotterbolagets styrelse på det sätt som beskrivs i arbetsordning,</p> <p>att ägardirektiv och styrdokument implementeras och följs upp i Stadsholmen,</p> <p>att dotterbolagets särskilda ansvar enligt bolagsordningen tydligt framgår i bolagsövergripande styrdokument samt hur eventuella avvikelser i följsamhet ska hanteras</p>	Ja	<p>Bolaget har under året vidtagit åtgärder för att säkerställa att ägardirektiv och styrdokument av väsentlig betydelse hanteras även i Stadsholmens styrelse. Det har skett bland annat genom att på samma sätt som i moderbolaget inrätta en stående punkt på sammanträdena för behandling av kompletterande ägardirektiv samt ett årligt ärende för översyn av policydokument.</p> <p>Vad gäller implementering och uppföljning av ägardirektiv och styrdokument har ett arbete påbörjats för att tydliggöra dessa i Stadsholmens dokument för verksamhetsplanering och uppföljning.</p> <p>Det har under årets inte fattats beslut om nya bolagsövergripande styrdokument. Däremot ses i sammanträdeshandlingar gällande översyn av policydokument att det finns revideringar för att tydliggöra Stadsholmens särskilda ansvar och/eller omständigheter som gör att policyn inte kan tillämpas fullt ut.</p>

Årsrapport	Rekommendation	Åtgärder vidtagits (Ja/delvis/nej)	Kommentar
ÅR 2021	<p>Bolagets hållbarhetsarbete Bolaget rekommenderas att upprätta metoder/modeller för utvärdering av åtaganden och åtgärder avseende klimat och energieffektivisering,</p> <p>säkerställa en systematisk uppföljning av ställda miljökrav i upphandlingar,</p> <p>involvera styrelsen mer i det strategiska arbetet kring prioritering av miljörelaterade åtgärder utifrån bolagets åtaganden och ägardirektiv</p>	Ja	<p>Bolaget har sedan tidigare rutiner för uppföljning av energianvändning i befintligt bestånd, i om- och nybyggnadsprojekt samt i specifika energieffektiviseringsprojekt. Ett utvecklingsarbete är uppstartat för att tydligare kunna följa CO2-utsläpp i nyproduktionsprojekt. Vad gäller klimatarbete pågår utvecklingen av arbetssätt. Bolaget har varit bland annat med och utvecklat stadens anvisningar för livscykelanalyser och ett arbete pågår med att ta fram tumregler för klimatsmart byggande inom bolaget.</p> <p>Bolaget har utvecklat sin systematiska uppföljning av miljökrav i upphandlingar. Det har bland annat skett genom leverantörsrevisioner inom miljöområdet samt genom att kontrollera ett antal entreprenader med fokus på miljökraven för fordon och arbetsmaskiner.</p> <p>Bolaget använder ordinarie rapportering som ett sätt att involvera styrelsen i beslut och prioriteringar som gäller miljöområdet. Utöver det har bolaget uppdaterat mallarna för beslutsunderlag inför styrelsebeslut om inriktning, genomförande och slutredovisning av ny- och ombyggnadsprojekt. I mallarna har hållbarhetsfrågor lyfts fram.</p>
År 2021	<p>Bolagets följsamhet till dataskyddsförordningen Bolaget rekommenderas att säkerställa</p> <p>utveckling av styrning och uppföljning av arbetet med att efterleva dataskyddsförordningen, så som dataskydds-ombudets oberoende, konsekvensbedömningar samt incidentrapportering,</p> <p>ett systematiskt och regelbundet arbete med inventering av personuppgiftsbehandlingar för att hålla registerförteckningen uppdaterad och aktuell,</p> <p>att samtliga informationstillgångar informations-säkerhetsklassificeras efter behov och minst årligen</p>	Delvis	<p>Bolaget har under 2022 arbetat med utvecklingsprojektet "Systematiskt informationssäkerhets- och dataskyddsarbete" och de framtagna rutinerna och riktlinjerna ska enligt uppgift beslutas och implementeras under 2023. Bland annat planeras nya rutiner för incidentrapportering, vilka vid granskningstillfället ännu inte är beslutade.</p> <p>Bolaget uppger att registerförteckningen är uppdaterad och att rutiner för hur informationsklassningar ska ske årligen har tagits fram. Dock kvarstår arbete med att ta fram en struktur för nyttillkomna och befintliga roller i arbetet, så som informationsägare.</p> <p>Bolaget uppger att de flesta informationstillgångar är klassificerade men inte samtliga, detta arbete planeras under 2023.</p>
ÅR 2022	<p>Bolagets arbete med kompetensförsörjning Bolaget rekommenderas att</p> <p>utveckla rutiner som säkerställer hantering och förvaring av information som inhämtas i kompetensförsörjningsarbetet,</p> <p>följa upp linjeorganisationens kompetensförsörjningsarbete samt utveckla bolagsövergripande analysarbete med fokus på verksamhetskritisk kompetens</p>	Se kommentar	Följs upp kommande år.

Års-rapport	Rekommendation	Åtgärder vidtagits (Ja/delvis/nej)	Kommentar
ÅR 2022	Folkbokföring och oriktiga hyresförhållanden Bolaget rekommenderas att inrätta en systematisk uppföljning av hyresgästernas folk-bokföring efter att inflyttning skett, tillsammans med de övriga bostadsbolagen bryta ned och specificera hur arbetet med att identifiera och motverka oriktiga hyresförhållanden ska ske	Se kommentar	Följs upp kommande år.

Revisionsrapport

Revisions-rapport	Rekommendation	Åtgärder vidtagits (Ja/delvis/nej)	Kommentar
Nr8/ 2020	Underhåll av allmännyttans fastighetsbestånd Bolaget rekommenderas att upprätta underhållsplaner för samtliga fastigheter i beståndet samt att dessa har en längre planeringshorisont än tio år.	Ja	Bolaget har under 2021 och 2022 arbetat med inventeringar av underhållsbehov i fastigheterna kopplat till den underhållspolicy som fastställdes 2021. För delar av beståndet har noggranna underhållsbesiktningar gjorts så att det finns detaljerade och mer långsiktiga underhållsplaner. Inventeringen har inneburit ett omfattande men nödvändigt arbete för att kunna gå in i planeringsfas under 2023. Bolaget har genomfört en upphandling av ett digitalt system som hanterar långsiktig underhållsplanering och som förväntas implementeras under 2023. Vidare har två särskilda "underhållsplanerare" anställts.

Bilaga 2 – Bedömningskriterier

Nedan redovisas de kriterier som ligger till grund för gjorda bedömningar. Bedömningarna avser såväl genomförandet som resultatet av verksamheten.

Analysen i rapporten är underlag till lekmannarevisorns slutliga bedömning av bolaget. Lekmannarevisorn kan rikta anmärkning till en styrelseledamot eller VD.

Detta redovisas i bolagets granskningsrapport.

Verksamhet och ekonomi

Att verksamheten sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt innebär att bolaget har uppnått kommunfullmäktiges mål samt följt de beslut, riktlinjer gällande lagstiftning och andra föreskrifter som gäller för verksamheten.

Bedömningskriterier

Bolaget:

- Har ett resultat som är förenligt med fullmäktiges mål, beslut och riktlinjer.
- Har genomfört sitt uppdrag med tillgängliga resurser.
- Har bedrivit verksamheten enligt gällande lagar, föreskrifter, riktlinjer m.m.

Bedömning:

Bedömningen ges utifrån en tregradig skala, i allt väsentligt tillfredsställande, delvis tillfredsställande eller inte tillfredsställande.

I allt väsentligt tillfredsställande	Bedömningskriterierna är i allt väsentligt uppfyllda. Det kan förekomma mindre avvikelser. Ev. rekommendationer behöver åtgärdas.
Delvis tillfredsställande	Bedömningskriterier bedöms delvis uppfyllda. Påpekade brister behöver åtgärdas utifrån lämnade rekommendationer.
Inte tillfredsställande	Bedömningskriterierna bedöms inte vara uppfyllda. Det finns väsentliga brister som behöver åtgärdas så fort som möjligt utifrån lämnade rekommendationer.

Intern kontroll

Den interna kontrollen är en process som utförs av styrelse, bolagsledning och personal. Den är en integrerad del i verksamhetens styrning och uppföljning. Processen säkerställer, med en rimlig grad av säkerhet, att verksamheten drivs effektivt, att lagar, förordningar och andra regler följs. Det lämnas en tillförlitlig finansiell redovisning och rättvisande rapportering om verksamheten.

Bedömningskriterier

Bolaget:

- Har haft en styrning och uppföljning mot mål och beslut.
- Har en organisation med tydlig fördelning av ansvar och befogenheter för att stödja verksamheten och att förhindra avsiktliga och oavsiktliga fel samt oegentligheter.
- Följer systematiskt och fortlöpande upp ekonomi och verksamhet, såväl för verksamhet i egen regi som för sådan som uppdragits åt annan att utföra, analyserar väsentliga avvikelser samt vidtar åtgärder vid behov.
- Genomför riskanalyser som fångar upp väsentliga risker samt hur de ska hanteras för att minimera risken för att verksamhetens mål inte uppnås. Styrelsen har i en internkontrollplan fastställt vilka åtgärder som ska hantera prioriterade risker.
- Har riktlinjer och rutiner som bidrar till att säkerställa att verksamhetens mål uppfylls och att föreskrifter följs.
- Följer upp den interna kontrollen systematiskt och fortlöpande.
- Har en rapportering som ger en aktuell, rättvisande och tillförlitlig information om verksamhet och ekonomi.

Bedömning

Bedömningen ges utifrån en tregradig skala, i huvudsak tillräcklig, delvis tillräcklig eller inte tillräcklig.

I huvudsak tillräcklig	Bedömningskriterierna är i allt väsentligt uppfyllda. Det kan förekomma mindre avvikelser. Ev. rekommendationer behöver åtgärdas.
Delvis tillräcklig	Bedömningskriterierna bedöms delvis uppfyllda. Påpekade brister behöver åtgärdas utifrån lämnade rekommendationer.
Inte tillräcklig	Bedömningskriterierna bedöms inte vara uppfyllda. Det finns väsentliga brister som behöver åtgärdas så fort som möjligt utifrån lämnade rekommendationer.